

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME.**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 50.805.027/0001-20, com sede estabelecida na Rua Sir Alexandre Fleming nº 310 – Jardim Emília – Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios: **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.502.177-5SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 296.775.258-40, residente e domiciliado na Avenida Gisele Constantino, S/N, Residencial Belvedere I, Quadra "D", Lote 18 - Parque Bela Vista- Sorocaba/SP e, **ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 23.502.178-7SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 296.760.998-64, residente e domiciliada na Rua Hildemir Leite Pegorelli, nº 191 - Parque Residencial Villa dos Ingleses - Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: A) UNIKITCHEN ELETRODOMESTICOS EIRELI**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 15.068.805/0001-44; com sede estabelecida na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1253, Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por **ANA PAULA TELES MAURICIO**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 32.835.272-XSSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 287.444.328-01, residente e domiciliada na Avenida Antonio Bardella nº 800 – casa 51, Boa Vista, Sorocaba/SP; **B) RR ACQUA DESIGN LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 28.829.161/0001-01, com sede estabelecida na Rua Conde Francisco Matarazzo nº 131, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP, neste ato representada por **JEAN CARLO SANCHES DOS REIS**, brasileiro, casado, empresário e arquiteto, portador do RG nº 44.124.546-8SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 319.589.368-12, residente e domiciliado na Rua Geraldo Migliorini nº 355, Solar do Bosque, Sorocaba/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: A) IRACEMA DE CARITAS MUZA SOARES**, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº 9868259SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 021.044.808-33, residente e domiciliada na Rua Engenheiro Sergio Angra de Oliveira Machado nº 172, Jardim Colombo, Itapetininga/SP e **B) ELIEL RAMOS MAURICIO FILHO**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 32.460.203-0SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 291.918.138-67, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ANA PAULA TELES MAURICIO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 32.835.272-XSSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 287.444.328-01, residentes e domiciliados na Avenida Antonio Bardella nº 800 – casa 51, Boa Vista, Sorocaba/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 24.682 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado **Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1267/1275 – lote 11**

quadra 20, Parque Campolim, Sorocaba/SP. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.44.00.0216.01.000

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **48 (quarenta e oito) meses** a iniciar-se em **10 de outubro de 2019** e a terminar em **09 de outubro de 2023**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais)**, que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de uma **carência de 60 (sessenta) dias** de aluguel contado do dia 10 de outubro de 2019 até o dia 08 de dezembro de 2019, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de 09 de dezembro de 2019 a 09 de janeiro de 2020, que vencerá no dia 10 de janeiro de 2020 e será proporcional a 32 (trinta e dois) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A carência dada no "caput" desta cláusula não exime a **LOCATÁRIA** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **10 (dez) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de janeiro de 2020** ao vencimento de aluguel em **10 de outubro de 2020**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$6.000,00 (seis mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo oitavo.

PARÁGRAFO QUARTO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **12 (doze) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de novembro de 2020** ao vencimento de aluguel em **10 de outubro de 2021**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$4.000,00 (quatro mil reais)** sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo oitavo.

PARÁGRAFO QUINTO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **12 (doze) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de novembro de 2021** ao vencimento de aluguel em **10 de outubro de 2022**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$2.000,00 (dois mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo oitavo.

PARÁGRAFO SEXTO:

A **LOCATÁRIA** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

PARÁGRAFO SETIMO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIA** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

PARÁGRAFO OITAVO:

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO NONO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA**, será calculado a partir do dia 09 de dezembro de 2019 a 09 de janeiro de 2020 devendo ser pago o aluguel no dia **10 de janeiro de 2020**, o qual será proporcional a **32 (trinta e dois) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO DECIMO:

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMEIRO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, a **LOCATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO:

A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO DECIMO TERCEIRO:

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os

pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DECIMO QUARTO: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO DECIMO QUINTO: Decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA: Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA QUINTA: A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fecho, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUARTO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada seis meses, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

PARÁGRAFO QUINTO:

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO SEXTO:

Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação.

CLÁUSULA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel loja de utensílios domésticos, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

CLÁUSULA SETIMA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval, no ato da assinatura do presente instrumento, no valor de **R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome da **LOCADORA** como a única beneficiária na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA:

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas da mesma (locatária).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DECIMA:

A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes

convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel** locado, independente do domicílio das partes.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA:

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA:

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO UNICO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA:

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA:

Firma este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: A) IRACEMA DE CARITAS MUZA SOARES**, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº 9868259SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 021.044.808-33, residente e domiciliada na Rua Engenheiro Sergio Angra de Oliveira Machado nº 172, Jardim Colombo, Itapetininga/SP e **B) ELIEL RAMOS MAURICIO FILHO**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 32.460.203-0SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 291.918.138-67, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ANA PAULA TELES MAURICIO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 32.835.272-XSSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 287.444.328-01, residentes e domiciliados na Avenida Antonio Bardella nº 800 – casa 51, Boa Vista, Sorocaba/SP, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declara a **FIADORA IRACEMA DE CARITAS MUZA SOARES**, ser legítima possuidora do seguinte Imóvel: *"terreno situado no Jardim Colombo, no bairro Lagoa Silvana, nesta cidade e 1º subdistrito, com frente*

para a Avenida Um, medindo 15,00 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, com a área de 600,00 metros quadrados, dividindo de ambos os lados e nos fundos, com terreno de Aldo Colombo". Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 30.851 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP e inscrito na Prefeitura sob o nº 01.14.046.0402.001.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declara, outrossim, a **FIADORA**, que continua solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Obriga-se a **FIADORA** e ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de outubro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO QUARTO:

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **FIADORA** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel da **FIADORA**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

CLÁUSULA DECIMA QUINTA:

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pela **LOCATÁRIA**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DECIMA SETIMA:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DECIMA OITAVA:

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

PARÁGRAFO ÚNICO

A **LOCATÁRIA** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome da mesma (locatária) a partir desta data.

CLÁUSULA DECIMA NONA:

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 10 de outubro de 2019.

LOCADORA:

DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME
Representada por **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**

LOCADORA:

DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME
Representada por **ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO**

LOCATÁRIA:

UNIKITCHEN ELETRODOMESTICOS EIRELI
Representada por **ANA PAULA TELES MAURICIO**

LOCATÁRIA:

RR ACQUA DESIGN LTDA
Representada por **JEAN CARLO SANCHES DOS REIS**

FIADORA:

IRACEMA DE CARITAS MUZA SOARES

FIADOR:

ELIEL RAMOS MAURICIO FILHO

FIADORA:

ANA PAULA TELES MAURICIO

TESTEMUNHAS:

1.-
RG.:
End.:

2.-
RG.:
End.:

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião: Sofia Nóbrega Reato
 Av. Barão de Tatuí, nº 975 - CEP: 13032-000 - Jd. Varguinho - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

Reconheço, em documento com valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: ANA PAULA TELES MAURICIO(180913), JEAN CARLO SANCHES DOS REIS(119744), do que dá fe. Selo(s): da verdade.
 Por ato nº 6,43, de 18/10/2019, em 18/10/2019, Total R\$18,36
 Cod. Seq.: 49554948504495448545250 Selo(s): , AA0170136.

2º TABELIAO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Alexandra de Paiva
ESCREVENTE

Valor Econômico 2
 FIMA 113280
 C21136AA0170136

1º TABELIAO DE NOTAS E PROTESTO DE ITAPETINGA
 RUA CESARIO MOTA, 390 - ITAPETINGA - SP - CEP 18200-000 - FONE: (15) 3272-5133
TABELIAO: RAPHAEL PEREIRA DOS SANTOS

Reconheço por semelhança com valor econômico a(s) firma(s) de: ANA PAULA TELES MAURICIO, ELIEL RAMOS MAURICIO FILHO, IRACEMA DE CARITAS MUZA SANCHES, do que dá fe.
 ITAPETINGA SP, 17 de outubro de 2019, Em test. da verdade.
 R\$ 28,44.

JOSEMARIS SANTOS VIEIRA GUIMARAES
 Escritor(a) Autorizada
 Selo(s): 495549485044954485453545151
 VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE

Valor Econômico 1
 FIMA 111864
 C10426AA071596